



HAGALUND

Hagalundsgatan 24, vån 10

OMRÅDE

Solna

KUNGLIGA SLOTT, magnifika parker, exotiska djur, ett rikt kulturliv och stora sportevenemang. Solna har något för alla åldrar och intressen! Här får du en fantastisk kombination av natur, kultur, shopping, historia och idrott. Fascineras av fjärlshuset i Hagaparken, känn historiens vingslag i Ulriksdals slott eller gå i Garbos fotsteg i gamla filmstaden. Längtar du till naturen kan du njuta av Pampas Marina, hyra en kajak och paddla längs Huvudsta strand. Eller varför inte ta med barnen på äventyr i Mulle Meck-parken? I Råsundas populära sekelskifteskvarter hittar du trevliga restauranger och butiker. Dessutom har du nära till köpcentret Westfield Mall of Scandinavia och nationalarenan Friends Arena med allt från världsartister till landslagsfotboll.

OVAN Hagaparkens fina natur

HÖGER Stråket i hjärtat av Råsunda

VÄNSTER Filmstaden



"En stad för alla sinnen och intressen. Fantastisk livsmiljö mellan naturen och storstaden"-
Viktor



OVAN Pampas Marina.

ANSVARIG MÄKLARE

Viktor Milovanovic



Viktor är din fastighetsmäklare och trygga punkt genom hela försäljningen. Här har du ditt personliga bollplank och stöd där Viktor hjälper dig genom bostadsprocessens samtliga komplexa moment för att du som kund ska få en lyckad förmedlingsprocess. Viktors målsättning är att genom kunskap, service och högt engagemang bygga långsiktiga relationer och göra dig trygg i en utav livets största affärer. Fastighetsmäklarens tillgänglighet, kontinuerliga återkoppling samt enorma driv till en lyckad förmedling kännetecknas i Viktors samtliga försäljningar. Stor vikt läggs på att alltid överträffa både säljarens men även köparens förväntningar då detta utmynnar i vidare rekommendationer.



Välkommen till Hagalundsgatan 24, vån 10, Hagalund, Solna

**VISNING NU PÅ SÖNDAG 10/9 KLOCKAN 17:00-17:30. VARMT
VÄLKOMNA!**

Missa inte chansen att förvärva denna lägenhet med väl tilltagna sällskapsytor och ett vinnande läge. Mycket välplanerad mini 2:a belägen på attraktiv adress i kommunikationstäta Hagalund. Genomgående hög standard med smakfulla materialval i högt läge med en slående utsikt. Stabil förening och belägen i kulturmärkt närmiljö. Promenadavstånd till Hagaparken och oerhört goda kommunikationer.

**UTGÅNGSPRIS 1 795 000 KR ANTAL RUM 2 BYGGNADSÅR 1973 BOAREA 33 KVM (AREAKÄLLA: EKONOMISKA FÖRVALTAREN)
MÅN.AVG. 2 013 KR INKL. VÄRME, VA, BASUTBUD KABEL-TV OCH BREDBAND ADRESS HAGALUNDSGATAN 24, VÅN 10
WEBBNUMMER 1430-32333**

ANSVARIG MÄKLARE

**VIKTOR MILOVANOVIC 070-982 03 82
VIKTOR.MILOVANOVIC@FASTIGHETSBYRAN.SE**

















OBJEKTSBESKRIVNING

Hagalundsgatan 24, vån 10

ALLMÄNT Välkomna till denna välplanerade och ljusa 2:a på Hagalundsgatan 24. Lägenheten är 33 kvm, och belägen på 10:e våningen i ett högt och fritt läge, med vidsträckt utsikt över Solna och Stockholm. Ett stenkast från Arenastaden, Friends Arena och Mall of Scandinavia, ligger Hagalund i ett utav de kommande, mest kommunikationstäta områdena i Solna. Promenadavstånd till pendeltåg, bussar till stan, och på några års sikt, tunnelbana i samband med utbyggnationen av Hagastaden. I dagsläget är närmaste tunnelbanestationen Solna Centrum, på dryga tio minuters promenadavstånd. Närhet till vackra Hagaparken och Brunnsviken med dess fantastiska omgivningar. Lägenheten har en välplanerad planlösning med ett stort kök med integrerad matplats, stambytt badrum, rymligt vardagsrum med rikligt med ljusinsläpp från två stora fönster, en välkomnande hall med inbyggda garderober samt ett rymligt sovrum.



HALL Välkomnande entré in till hall med goda avhängningsmöjligheter intill dörren. . Här finner ni även spegelgarderober med mycket goda förvaringsmöjligheter, ljusa väggar och klinker på golv.

KÖK Snyggt kök med gråa köksluckor och bänkskiva i trä. Stora förvaringsmöjligheter i under och överskåp. Maskinell utrustning består av kombinerad kyl/frys, micro, ugn. Förberett för diskmaskin.

WARDAGSRUM Stort vardagsrum med fantastiskt ljusinsläpp med kvällsol samt platsbyggd garderob.

SOVRUM Rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och härligt ljus från stort fönster.

BADRUM Stambytt badrum med extra tillval på kakel och klinkers. Här finner du allt du behöver, kommod, dush, wc samt handdukstork. Förvaringsutrymmen finns i spegelskåpet utöver kommoden.

FÖRRÅD Stort källarförråd finns.

PLANLÖSNING



Viss avvikelse kan förekomma, ritningen är ej skalendig

*Viss avvikelse kan förekomma.
Skala och mått kan avvika från verkligheten.*

ANTAL RUM 2
BOAREA 33 kvm
VÅNINGSPÅN 10.

LÄGENHET

ANTAL RUM 2

BOAREA 33 kvm (Arealkälla: Ekonomiska förvaltaren)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

LÄGENHETS NR 242005

SKATTEVERKETS NR 2005

VÅNINGSPLAN 10.

ANDEL AV ÅRSavgIFT %

ÖVRIGT Enligt lägenhetsutdrag så är bostaden 1 rok, disponeras idag som 2 rok

Uppgift om andelstal för årsavgiften saknas från förening och ek. förvaltaren och därför har nettoskuldssättning inte heller kunnat beräknas. Andel i förening saknas då ekonomiska förvaltaren inte förmedlar den uppgiften.

BYGGNAD

BYGGNADSTYP Flerfamiljshus

BYGGNADSÅR 1973

BYGGNADSÅR KOMMENTAR OÅ 2001

FÖNSTER 2-glas

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2020 med energiklass D. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 105 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Brf Hagalunden

ADRESS Hagalundsgatan 12-14

ANTAL LÄGENHETER 449

ACCEPTERAS DELAT ÄGANDE? Ja

ACCEPTERAS JURIDISK PERSON? Nej

ALLMÄNT OM FÖRENINGEN BRF Hagalunden äger och förvaltar sedan 2010 de båda 13-våningsfastigheterna Sunnan 14 och Sunnan 16 med adresserna Hagalundsgatan 8-14 och Hagalundsgatan 18-24 samt marken som tillhör fastigheterna. Även de två garageplanen som knyter samman de två fastigheterna

Sunnan 14 och Sunnan 16 ägs och förvaltas av BRF Hagalunden. I fastigheterna finns 449 lägenheter, ett mindre antal lokaler/förråd för uthyrning samt 427 parkeringsplatser/burar.

GEMENSAMMA UTRYMMEN Mellan huskropparna finns en trivsamt innergård med grönytor, fotbollsplan, planteringar, grillplats och lekplats. Gemensamma tvättstugor finns det en av i varje port, även en grovtvättstuga finns. Tre cykelrum per huskropp finns i dagsläget och cykelställ utomhus finns. Föreningen har också en populär samlingslokal som kan bokas av boende.

PARKERING Föreningen tillhandahåller egna parkeringsplatser i föreningens garage som är anslutet till föreningens båda fastigheter. I garaget finns även en separat biltvättplats. Priserna skiljer sig för boende, externa hyresgäster samt företag. För boende kostar en garageplats fr.o.m. årsskiftet 624 kr/mån. och elplats eller burplats fr.o.m. årsskiftet 740 kr/mån. El tillkommer för elplats. I dagsläget är det ingen kö. Det finns även boendeparkering genom Solna stad.

TV OCH BREDBAND I avgiften så ingår analogt basutbud för kabel-TV via Tele2. Bredband finns via Ownit (hastighet upp till 1000 Mbit/s)

FÖRENINGENS RENOVERINGAR Genomförda renoveringar:

2016-2021 - Stambyte
 2017-2021 - Ny lägenhet i före detta bastu
 2018-2020 - Nya garageportar
 2018-2020 - Nya entrépartier och entréhallar
 2017-2020 - Modernisering hissar
 2015-2020 - Ventilationsbyte
 2017-2020 - IMD el med temperaturgivare
 2017-2019 - Laddplatser garage etapp
 2017-2018 - Garageventilation
 2016-2017 - Byte värmeventiler
 2015-2016 - Stambyte port 12, en stam
 Byte dörrpartier i portiker 0,7 MSEK 2012-2013
 Stambyte en lägenhet i port 12 2021
 Undercentraler fjärrvärme 2020-2022
 Radiatorventiler och termostater 2020-2022
 Ny lägenhet i före detta frisörslokal 2018-2022
 Ny lägenhet i styrelserummet 2020-2022

Pågående och planerade renoveringar:

Branddörrar i källargångar 2020-2023
 Nya lägenheter på vind 2017-2026
 Gårdsbjälklag och gård 2025
 Tak, byte tätskikt och brunnar ca 2028
 Solceller på taken ca 2028

I rum mot balkongen sitter ursprungliga 2-glasfönster.

Övriga fönster i fasad utbytta år 1996 till isolerglas (2-glas) med vippfunktion.

För mer information om renoveringar kan man läsa föreningens senaste årsredovisning.

ÖVRIGT Hemsida: www.hagalunden.se
Information avstämd med förening 2023-08-29

FÖRENINGENS EKONOMI Ingår i avgiften:

- Kostnader för värme och vatten
- Analogt basutbud kabel-TV via Tele 2
- Bredband via Ownit (upp till 1000 Mbit/s)
- Sophantering
- Drift, underhåll och service av fastigheterna
- Fastighetstillsyn med fastighetsjour och störningsjour
- Teknisk förvaltning via HSB Stockholm
- Ekonomisk förvaltning via Storholmen förvaltning

Elen debiteras via IMD (Individuell Mätning och Debitering).

Individuell mätning sker på varje lägenhet och lokal, och debiteras efter egen förbrukning utöver månads avgiften. Det sker via den ekonomiska förvaltaren då elkostnaden läggs till på hyresavi/avgiftsavi med tre månaders förskjutning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift debiteras enligt stadgar.

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 1 795 000 kr

PANTSÄTTNING Bostaden är pantsatt. Pantsatt innebär att den nuvarande ägaren av bostaden har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet på tillträdesdagen.

AVGIFT 2 013 kr Inkl. värme, VA, basutbud kabel-TV och bredband

DRIFTSKOSTNAD 3 529 kr/år

Med 1 personer i hushållet:

Elförbrukning: 1 216 kr.

Försäkring: 2 313 kr.

ELFÖRBRUKNING 0 kWh/år

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnadskalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

BANKKONTAKT Lisa Westerlund, Swedbank Solna C, 08-585 960 83,

ÖVRIGT

SÄLJARE Maja Wettervik

ÖVRIGT Bostaden disponeras idag som en 2 rum och kök. Enligt ekonomisk plan är bostaden en 1 rum och kök.

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET Här bor man med bra läge i Hagalund med gångavstånd till Westfield Mall of Scandinavia, Hagaparken, Solna centrum, Karolinska sjukhuset och bara några kilometer från Stockholm City.

KOMMUNIKATION Du som bosätter dig i Hagalund får även glädje av de korta avstånden till Stockholms city och till centrala Sundbyberg, Solna och Kista. Från Hagalund tar det inte mer än 5 minuter med pendeltåg till city. Pendeltåget kompletteras med flera busslinjer, tvärbanan och T-banan som går i området. Du som bilpendlar kommer att uppskatta att det är lätt att ansluta till motorvägen med ca 7 minuter bilfärd till centrala Stockholm. När du ska resa längre ligger Bromma flygplats dessutom nära till hands och till Arlanda kan du ta dig med flygbussarna eller pendeltåget.

NATUR OCH FRITID Perfekt läge med närhet till både storstadens puls, lugn och grönska. Gillar man att motionera och vara ute i naturen finns fina strövområden som Hagaparken, Brunnsviken, Bockholmen och Ulriksdals slottspark inom gångavstånd. Önskar man inomhusrekreation finns även Ulriksdals golfbana, Solna tenniscenter och Sturebadet Haga med spa- och träningsanläggning.

ANSVARIG MÄKLARE

VIKTOR MILOVANOVIC 070-982 03 82 08-445 16 45

MEJL viktor.milovanovic@fastighetsbyran.se



JURIDISK INFORMATION TILL SÄLJARE & KÖPARE AV BOSTADSRÄTT

FASTIGHETSMÄKLARENS ROLL I DIN AFFÄR En fastighetsmäklarens uppgift är att vara en opartisk mellanman som ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed, allt i enlighet med fastighetsmäklarlagen som är en konsumentskyddandande lagstiftning. Alla mäklare är registrerade hos den statliga tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen.

UPPDRAGSAVTALET Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt fastighetsmäklarlagen vara skriftligt. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens respektive rättigheter och skyldigheter vid förmedlingen.

MÄKLARENS ERSÄTTNING Uppdragsgivaren och mäklaren får komma överens om vad som ska gälla i fråga om mäklarens ersättning. Det finns inga fastställda taxor eller liknade. Mäklarens ersättning för arbetet utgår normalt som provision, vilken oftast bestäms till en viss procent av köpeskillingen. En mäklare har inte rätt att ta ut särskild ersättning för sina tjänster utöver den avtalade provisionen, om inte särskild överenskommelse träffats om just detta.

Rätten till provisionen uppstår normalt när bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under uppdragstiden. Oftast innehåller uppdragsavtalet en bestämmelse om en tidsbegränsad ensamrätt för mäklaren. Det är en skyddsregel för mäklaren som ger denne rätt till provision om bostaden säljs under ensamrättstiden även om mäklaren inte har anvisat köparen eller medverkat till överlåtelsen.

OBJEKTSBESKRIVNINGEN Enligt fastighetsmäklarlagen ska mäklaren tillhandahålla en tillräckligt köpare en skriftlig beskrivning av bostaden. Denna objektsbeskrivning ska enligt lagen innehålla vissa obligatoriska uppgifter, som bygger dels på uppgifter från offentliga register och dels på säljarens uppgifter. Som regel innehåller beskrivningen också en del allmän information, t ex om rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar mm. När mäklaren upprättat beskrivningen får säljaren ta del av denna för att kunna rätta till eventuella felaktigheter. Det är viktigt att säljaren påpekar felaktigheter eftersom objektsbeskrivningen kommer att ingå i det underlag som ligger till grund för köparens beslut att köpa bostaden. Det är säljaren som ansvarar gentemot köparen för de uppgifter som finns med i objektsbeskrivningen eftersom dessa, senare i affären, anses vara en del av överlåtelseavtalet. Om mäklaren däremot misstänker att någon uppgift är felaktig måste mäklaren givetvis kontrollera den och därefter rätta uppgiften. Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklaren är den förmedlande länken mellan köparen och säljaren. Ansvar för eventuella fel i en förmedlad bostadsrätt ligger därför normalt hos säljaren, eller hos köparen, och inte hos den ansvarige mäklaren. Fastighetsmäklaren har ingen undersökningsplikt i vanlig mening. Mäklaren har däremot en skyldighet att upplysa köparen om sådant som mäklaren iakttagit eller annars känner eller som mäklaren med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka om bostadsrättens skick som kan antas ha betydelse för en köpare.

SÄLJARENS UPPLYSNINGSSKYLDIGHET Säljaren har ingen generell upplysningsplikt om allt denne känner till. När en bostadsrätt säljs i befintligt skick ska säljaren dock upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Det betyder att säljaren ska upplysa om sådana fel denne känner till som kan antas inverka på köpet. Säljaren ska upplysa om sådana fel som säljaren borde inse/förstå är av betydelse för en köpare och som köparen kan räkna med att bli upplöst om.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT Innebörden av undersökningsplikten, som är mycket långtgående, är att noggrant och omsorgsfullt undersöka allt som är åtkomligt utan ingrepp i byggnaden. Köparen måste t ex flytta på skymmande möbler och lyfta på mattor och gardiner för att granska ytskiktet på golv och väggar. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid eventuella fultskador i kök och badrum. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart lägenheten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning för frågor om t.ex. större renoveringar eller planerade avgiftsändringar.

FÖRENINGENS EKONOMI Det är viktigt att en köpare av en bostadsrätt tar del av bostadsrättsföreningens årsredovisning för att bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi. Om en förening t ex har stora lån eller om underhållet av fastigheten är eftersatt kan detta i framtiden påverka din månadsavgift om exempelvis ränteläget förändras. Det är därför viktigt att du som köpare innan köpet försöker bedöma hur din månadsavgift kan komma att öka och om du har marginal att klara en sådan kostnadsökning.

BUDGIVNING Bud är inte bindande för budgivaren och säljaren är inte tvungen att sälja till den som lagt det högsta budet. Inte heller måste säljaren förklara sitt val av köpare. Enligt fastighetsmäklarlagen ska en mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnats med kontaktpuppgifter till budgivarna. Detta

för att kunna säkerställa att budgivningen går till på ett korrekt sätt. Observera att denna anbudsförteckning endast lämnas ut till säljaren och köparen med hänsyn till personuppgifterna däri. Mer information om detta finns i Fastighetsbyråns budgivningspolicy.

KÖPARENS FINANSIERING Det är viktigt att köparen har finansiella möjligheter att fullfölja köpet – för båda parter. Vanligtvis räcker ett skriftligt lånelöfte från bank, men observera att lånelöftet i princip alltid är villkorat av att inget förändras för köparen. Om köparen t ex förlorar sitt arbete kan banken återkalla lånelöftet. I övrigt förekommer det att banken villkorar lånelöftet av att köparen säljer sin nuvarande bostad. Tala med mäklaren om vilka förutsättningar du har för din finansiering av köpet.

SKRIFTLIGT ÖVERLÅTELSEAVTAL OCH KRAV PÅ MEDLEMSKAP I FÖRENINGEN

För att ett köp av en bostadsrätt ska bli bindande mellan parterna krävs att vissa formler enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Det viktigaste formlerkravet är att köpet blir gällande först när samtliga säljare och köpare undertecknat överlåtelseavtal. Ett muntligt eller skriftligt löfte att sälja, eller anbud att köpa, är alltså inte bindande. När formlerkraven är uppfyllda går det inte att ensidigt "ångra" köpet.

Om köparen inte sedan tidigare är medlem i bostadsrättsföreningen måste köparen ansöka om medlemskap hos föreningens styrelse. Medlemskapet medför såväl rättigheter som skyldigheter. Den främsta rättigheten är nyttjanderätten till lägenheten på obegränsad tid, medan de främsta skyldigheterna är att betala årsavgift (månadsavgift) till föreningen och att ansvara för lägenhetens inre underhåll och skötsel. Köpet är beroende av att medlemskapet i föreningen beviljas för köparen och blir därmed bindande först när villkoret är uppfyllt. Vägras köparen medlemskap i föreningen har köparen rätt att överklaga beslutet till hyresnämnden. Det förekommer dock att parterna avtalar om att köparen inte har sådan möjlighet att överklaga eftersom det ibland är av väsentlig betydelse för säljaren att köpet inte drar ut på tiden genom en prövning av medlemskapet i hyresnämnden.

SÄRSKILDA VILLKOR I ÖVERLÅTELSEAVTALET Det finns vissa valbara villkor i överlåtelseavtalet som kan ge parterna, eller en av dem, rätt att frånträda köpet. En vanlig situation är att köparen vill kunna frånträda köpet om hen inte beviljas lån för att kunna finansiera köpet. Andra villkor som kan förekomma är att köparen får låta en sakkunnig person besöka bostaden innan köpet blir bindande. För säljarens del kan villkoret handla om att denne vill kunna köpa en annan bostad att flytta till. Dessa så kallade svåravvillkor är alltid tidsbegränsade och ambitionen är att de normalt ska upphöra att gälla efter relativt kort tid. Frågan om denna typ av villkor ska förekomma eller inte är en del av förhandlingen mellan säljaren och köparen.

VAD INGÅR I KÖPET? Vid försäljning av en bostadsrätt uppstår ibland frågor om vad som ingår i köpet, det vill säga vilka tillbehör som följer med lägenheten. Exempel på tillbehör till en lägenhet – och som därmed ingår i köpet – är badkar, duschkabin, toalett, vitvaror, hatthylla m.m.

Finns dessa tillbehör vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet ingår de i köpet, om inget annat avtalats mellan parterna. Det är dock fullt möjligt för säljaren att undanta tillbehör från köpet om man har talat om vad som ska undantas i god tid innan överlåtelseavtalet undertecknas. Är det osäkert om något ska betraktas som tillbehör är det bra om parterna klagör detta innan överlåtelseavtalet undertecknas.

DEM ANSVARAR FÖR FELET? Utgångspunkten är att lägenheten köps i det skick den faktiskt är vid undertecknandet av överlåtelseavtalet, s. k. befintligt skick. De faktiska fel som säljaren normalt kan bli ansvarig för är så kallade väsentliga fel som köparen inte borde ha upptäckt eller som köparen inte borde ha misstänkt eller kunnat förvänta sig med hänsyn till lägenhetens ålder, pris och övrigt skick. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Säljaren ansvarar däremot alltid för sina garantier och utfästelser. Dessutom ansvarar säljaren för om skicket försämrats på grund av en olyckshändelse mellan överlåtelseavtalet och tillträdet. Däremot kan säljaren inte hållas ansvarig för normalt slitage och åldersrelaterade fel. Efter köpet uppstår ibland en diskussion mellan köparen och säljaren om vem som ska bekosta ett fel som upptäckts i lägenheten. Om parterna inte kan enas om saken ger köplagens förelagda vägledning. Först har man att avgöra om felet hade kunnat upptäckas vid en noggrann undersökning före köpet. Det kan vara svårt att fullgöra sin undersökningsplikt själv och därför är det klokt att anlita en sakkunnig person eller professionell besiktningsman för detta. Görs bedömningen att köparen inte kunnat upptäcka felet, och inte heller haft anledning att förvänta sig det felet, så anses det oftast vara tal om ett fel i köprättslig mening. För det andra krävs att det felet även är väsentligt, det vill säga det kan antas ha påverkat bostadsrättens marknadsvärde om felet hade varit känt före köpet. Uppfylls dessa två förutsättningar har köparen rätt till ersättning från säljaren.

Det är alltså till stor del köparens undersökningsplikt som avgör om något kan anses som ett fel som säljaren ansvarar för. Upptäcker köparen tecken på att fel finns i t ex badrummet, eller om det är i sådant skick att fel kan misstänkas, utökas köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar omfattningen av köparens undersökningsplikt. Om säljaren t ex upplyser köparen om att det till och från varit fuktgenomslag i väggen mot badrummet är det något som utökar köparens undersökningsplikt. När bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den även anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till – eller misstänker.

REKLAMATION TILL SÄLJAREN Säljaren ansvarar för väsentliga fel i en såld bostadsrätt i två år efter köparens tillträde. Om köparen vill åberopa att bostadsrätten är felaktig ska köparen reklamera (framställa krav) till säljaren. Reklamationen måste ske inom skäligen tid efter det att köparen märkt, eller borde ha märkt, felet. Om köparen reklameras för sent förloras i normalfallet rätten att kräva kompensation av säljaren.

BOENDEKOSTNADSKALKYL Mäklaren erbjuder dig som ska köpa bostad en skriftlig beräkning över dina personliga boendekostnader. Meddela mäklaren om du önskar en boendekostnadskalkyl.

REKLAMATION TILL MÄKLAREN Anser säljaren eller köparen att mäklaren har begått ett fel som orsakat en ekonomisk skada ska reklamationen ske (kravet framställas) inom skäligen tid efter det att säljaren eller köparen insett, eller borde ha insett, de omständigheter som reklamationen grundar sig på. Krav mot mäklare preskriberas normalt efter tio år. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav kan överlämnas, muntligen eller skriftligen, till mäklaren eller till kontoret vars adress finns angiven i uppdragsavtalet eller överlåtelseavtalet.

Om köpare eller säljare önskar få ett ärende om skadestånd prövat görs detta i första hand av mäklarens ansvarsförsäkringsbolag efter att ett krav framställts mot mäklaren. Om köparen eller säljaren inte är nöjda med försäkringsbolagets beslut kan de begära att Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) överprövar försäkringsbolagets beslut, se www.frn.se. Om säljaren önskar få ett ärende om nedsättning av provision prövat görs detta i första hand hos FRN.

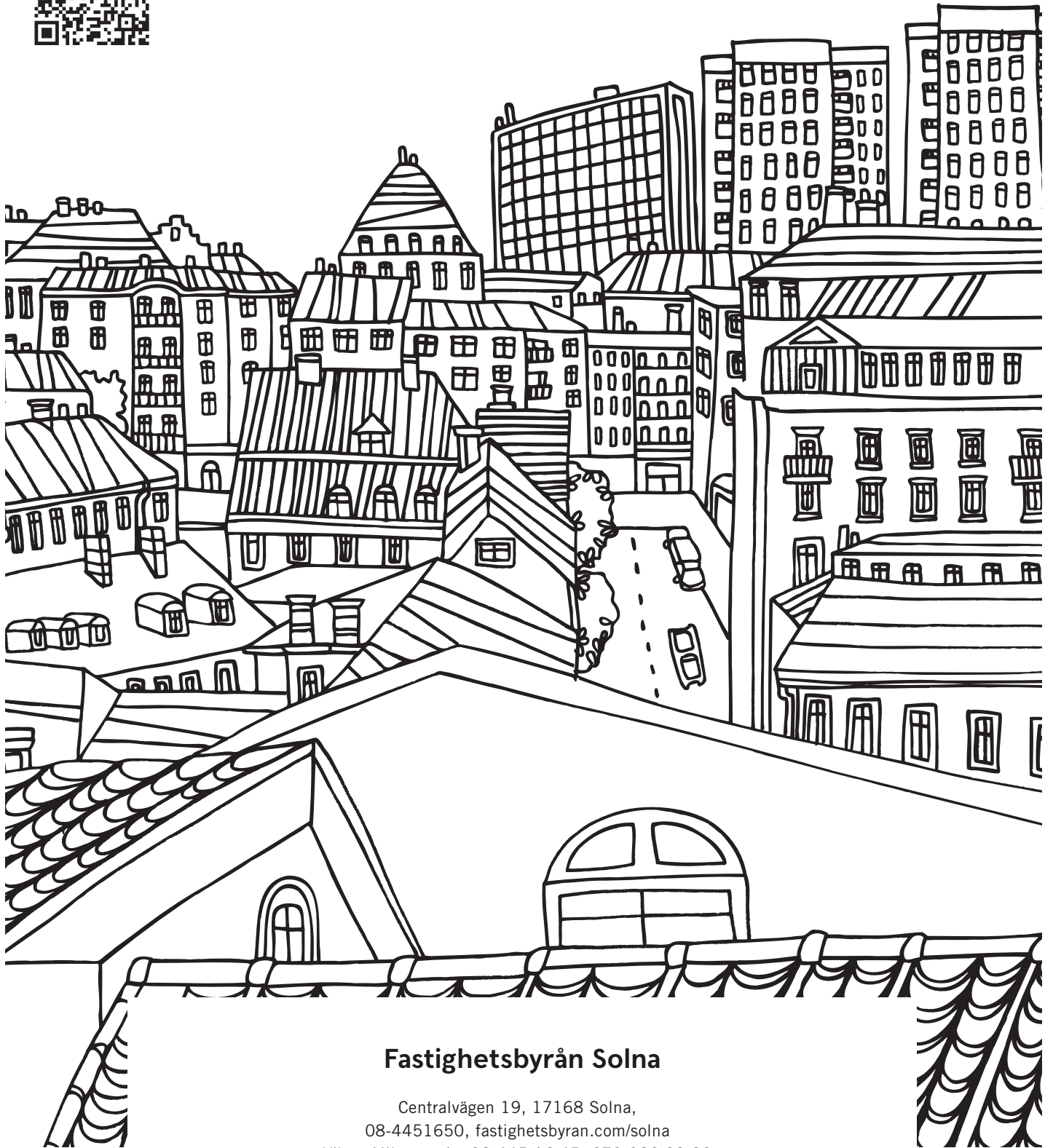
Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare i Sverige, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI prövar inte frågor om skadestånd eller provision, se www.fmi.se. Hos FMI kan du även finna mer information om bland annat mäklarens roll och fastighetsmäklar-tjänsten.

ÅNGERRÄTT För det fall samtliga uppdragsgivare ingått förmedlingsuppdrag med mäklaren utanför mäklarens affärslokal har uppdragsgivaren rätt att frånträda avtalet (ångerrett) genom att meddela detta personligen till mäklaren inom 14 dagar från den dag förmedlingsuppdraget påtecknats av båda parter (ångerfrist). Standardformulär för utövande av ångerretten finns att tillgå på Konsumentverkets hemsida, se www.konsumentverket.se. Ångerrett gäller dock inte om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att tjänsten ska börja utföras under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrett när tjänsten har fullgjorts. I de fall uppdragsgivaren har ångerrett och väljer att utnyttja denna, kan uppdragsgivaren bli skyldig att utge ersättning till mäklaren för utförd del av tjänsten med en proportionell del av det avtalade priset, om det anses skäligt. Denna rätt förutsätter dock att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att tjänsten ska påbörjas under ångerfristen.

TILLÄGGSTJÄNSTER Som kund hos Fastighetsbyråns erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. Mäklaren kan erbjuda ersättning vid förmedling av tilläggs-tjänster. För t. ex. en förmedlad bostadsannons på hemnet.se kan en enskild mäklare erbjuda upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten, exklusivt moms. För en förmedlad energideklaration utförd av Anticimex eller OBM kan en enskild mäklare erbjuda 320 kr. Du kan läsa mer om våra tjänster och samarbetspartners på fastighetsbyran.com.

KUNDOMBUDSMAN Om det är något du undrar över vad gäller din bostadsaffär vänder du dig till din fastighetsmäklare. Om du upplever att du efter den kontakten fortfarande vill ha mer information och vägledning har Fastighetsbyråns även en funktion som heter Kundombudsman. Denna funktion är till för Fastighetsbyråns kunder som har fördjupade frågor kring sin bostadsaffär eller klagomål på fastighetsmäklartjänsten.

FASTIGHETSBYRÅNS BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER Information om hur Fastighetsbyråns behandlar dina personuppgifter och vilka rättigheter du har finns på fastighetsbyran.com/integritetspolicy/



Fastighetsbyrån Solna

Centralvägen 19, 17168 Solna,
08-4451650, fastighetsbyran.com/solna
Viktor Milovanovic, 08-445 16 45, 070-982 03 82
viktor.milovanovic@fastighetsbyran.se